



26/05/2022

Número: **0005603-79.2013.4.03.6143**

Classe: **AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL**

Órgão julgador: **1ª Vara Federal de Limeira**

Última distribuição : **26/04/2013**

Valor da causa: **R\$ 5.000,00**

Assuntos: **Seguro**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
MINISTERIO PUBLICO FEDERAL - PR/SP (AUTOR)			
CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (REU)			
COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE CAMPINAS COHAB (REU)		MANOEL POLYCARPO AZEVEDO JOFFILY (ADVOGADO)	
UNIÃO FEDERAL (REU)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
251201528	20/05/2022 18:28	Sentença	Sentença

AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL (65) Nº 0005603-79.2013.4.03.6143 / 1ª Vara Federal de Limeira
AUTOR: MINISTERIO PUBLICO FEDERAL - PR/SP

REU: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE CAMPINAS COHAB,
UNIÃO FEDERAL
Advogado do(a) REU: MANOEL POLYCARPO AZEVEDO JOFFILY - SP46149

S E N T E N Ç A

Vistos em inspeção.

Trata-se de ação civil pública promovida pelo MPF contra a CEF, a COHAB e a União, na qual o autor alega estar atuando na defesa de direitos individuais homogêneos de mutuários dos Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

O demandante alega ser ilegítima a resistência da CEF em proceder à cobertura do FCVS aos saldos residuais de vários contratos de mútuo habitacional tendo a COHAB como agente, o que vem impedido que esta ré outorgue aos compradores a escritura de compra e venda para registro dos seus nomes nas matrículas dos bens quitados. Afirma ainda que os mutuários contribuíram para o FCVS.

Assim, requer que a CEF seja condenada a “dar cobertura do FCVS a todos os saldos residuais dos contratos do empreendimento do Jardim Morro Azul de Limeira/SP nos quais houve a devida contribuição durante a vigência do FCVS”, bem como a condenação da União “a celebrar contrato de novação e de assunção de dívida com a COHAB/Campinas, devendo ser objeto do contrato a cobertura do saldo residual de todos os contratos habitacionais do empreendimento (...) que tiveram o direito à cobertura do FCVS reconhecido”.

Pleiteia ainda a concessão de tutela de urgência, para que: 1) seja determinado à CEF que analise todos os contratos com pedidos de cobertura do FCVS ainda não apreciados e julgar os recursos pendentes em 90 dias; 2) seja determinado à COHAB que outorgue a escritura de compra e venda a todos os mutuários que adimpliram o contrato de financiamento.

A tutela de urgência foi parcialmente deferida (ID 150160239, fls. 222/224), determinando-se que a CEF finalizasse a análise dos mutuários que fariam jus ao FCVS. A CEF interpôs agravo de instrumento (ID 150160239, fls. 267/279, e ID 150160243, fls. 1/9), tendo o tribunal negado efeito suspensivo ao recurso (ID 150160408, fl. 13).

Na contestação ID 150160250, fls. 156/192, a CEF argui, preliminarmente, a falta de interesse processual por inadequação da via eleita, uma vez que descabe a propositura de ação civil pública em casos que envolva o FCVS, a teor do disposto no artigo 1º, parágrafo único, da Lei nº 7.347/1985, além de o referido fundo ser deficitário. Suscita ainda preliminares de ilegitimidade ativa ad causam e inépcia da petição inicial, uma vez que o autor não especifica as questões formais que devem ser superadas. No que tange ao mérito, afirma que: a) o FCVS não é seguro, não podendo, portanto, receber o mesmo tratamento; b) ao contrário do que afirma o autor, a contribuição ao FCVS seria paga à vista (03,% do valor do financiamento) e não mensalmente, já que esta modalidade de pagamento só foi implantada a partir da criação do PES/CP; c) o recolhimento da contribuição ao FCVS é feito pelo agente financeiro, pouco importando se o mutuário está ou não adimplente, de modo que é dele a responsabilidade de arcar com eventual saldo residual; d) só é possível aferir o correto recolhimento do FCVS após a liquidação do contrato, quando ele é habilitado no fundo e submetido a análise sobre o cumprimento das normas do FCVS e do SFH; e) havendo multiplicidade de financiamentos em nome de um mesmo beneficiário, o que é verificado pelo CADMUT, a cobertura do FCVS é indevida, uma vez que um dos requisitos legais é a unidade de financiamento, sendo exceções as hipóteses em que a lei admite a cobertura em prol de mutuário com mais de um contrato; f) as normas de concessão de financiamento pelo SFH são claras ao vedar a cobertura do FCVS a casos em que são extrapolados os limites do fundo, devendo o próprio agente financeiro ser responsabilizado pelos casos de multiplicidade de financiamentos, dada a falta de diligência na verificação de tal fato antes da concessão do crédito habitacional; g) é possível a novação do contrato, desde que ele tenha passado pelos processos de análise documental e financeira, tenha sido auditado e homologado, conte com a cobertura do FCVS, tenha sido validado pelo agente financeiro e não haja pendências no CADMUT, além de serem necessárias as aprovações de vários órgãos (CGU, Secretaria do Tesouro Nacional, e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional) antes de haver a assinatura dos novos termos pelo credor e pelo Ministro da Fazenda; h) por ser mera gestora do FCVS, não responde pela cobertura e pagamento; i) a COHAB já assinou com a União dois contratos de novação, em 19/11/2010 e em 04/04/2012, correspondendo a 5.426 financiamentos, dos quais 136 se referem a imóveis situados em Limeira/SP; j) atualmente, para dar seguimento a novo processo e novação, falta à COHAB apresentar o Relatório de Auditoria Independente (RAI), exigido por resolução do conselho curador do FCVS, dos exercícios de 2011 e 2012; k) dos 83 contratos objetos desta ação civil pública, 14 foram novados, sendo que os 69 restantes foram “segregados considerando a manifestação do credor e atuação da auditoria de forma a demonstrar a situação da carteira, posicionada no dia 01/05/2013”. Desses 69 contratos, 8 foram auditados, sendo negada a cobertura, sendo cabível a interposição de recurso, e os outros 61 estão ainda em processo de auditoria, com conclusão para breve, sendo que em 2 deles se aguarda a manifestação da COHAB; l) “a retenção da liberação da hipoteca ou autorização para lavrar escritura definitiva dos imóveis com fulcro na negativa de cobertura do saldo residual pelo FCVS não encontra amparo na legislação do SFH, na medida em que essa legislação e seus consectários têm por destinatários os Agentes Financeiros e não os mutuários/promitentes compradores, sendo, portanto, vedada a retenção de liberação da hipoteca ao mutuário, condicionando-a a assunção do saldo devedor do contrato pelo Fundo. Com tais argumentos, requer a improcedência dos pedidos.

A COHAB apresentou a contestação ID 150160408, fls. 18/29, aduzindo que seus projetos habitacionais são financiados pelo FGTS, sendo devida, portanto, a devolução do dinheiro emprestado a esse fundo, que sofre correção trimestral, ao passo que os saldos devedores dos contratos de financiamento habitacional são corrigidos anualmente pelo PES/CP, isto é, vinculando a atualização ao reajuste dos salários da categoria profissional a que pertence o mutuário. Para cobrir a diferença entre os dois tipos de atualização (que gera o saldo residual objeto de discussão nestes autos) é que foi criado o FCVS, porém o fundo nega-se a cumprir sua obrigação de cobrir

esse tipo de evento, invocando razões meramente formais e juridicamente insustentáveis. Alega que, sem o pagamento do saldo residual, não há como considerar quitado o contrato de financiamento, não tendo o compromissário comprador o direito à outorga da escritura para registro no cartório de imóveis. Afirma que as informações trazidas pela CEF não trazem segurança jurídica, pois ela, em alguns casos, reconhece a cobertura, negando-a em seguida. Assim, requer improcedência dos pedidos em relação a si.

A União, na contestação ID 150160413, fls. 28/51, argui preliminar de ilegitimidade ativa, aduzindo que a discussão sobre a cobertura do FCVS não interfere na situação jurídica dos mutuários, pois envolve apenas o fundo e o agente financeiro, não podendo a COHAB recusar-se a liberar a hipoteca ou outorgar termo de quitação. Suscita ainda preliminar de falta de interesse processual pela ausência de interesses individuais homogêneos passíveis de tutela e de impossibilidade jurídica do pedido, pois afastar questões meramente formais implica em autorizar a cobertura do FCVS sem observância de critérios legais. No mérito, aduz que a observância das normas do FCVS recai sobre os credores, isto é, os agentes financeiros, e que o procedimento de novação é regido por lei, devendo ser cumpridas as exigências por ela impostas. Defende que o fundo é deficitário e que a novação depende de manifestação de vontade do credor e do Ministério da Fazenda, cumprindo à CEF apenas analisar o preenchimento dos requisitos legais do procedimento. Afirma que, sem a observância de regras formais, corre-se o risco de a cobertura do FCVS ser estendida a contratos que não façam jus ao pagamento do saldo residual. Por tais razões, pede a improcedência dos pedidos.

Foi proferida a sentença ID 150160425, fls. 28/33, que acolheu as preliminares de ilegitimidade ativa suscitadas pelas rés e extinguiu o processo, sem resolução do mérito, com fundamento no artigo 267, VI, do Código de Processo Civil de 1973. A tutela de urgência não foi revogada porque seu objeto já tinha se esaurido.

O autor interpôs apelação (ID 150160425, fls. 40/52), à qual foi negado provimento (ID 150160425, fls. 140/148). O Ministério Público Federal interpôs recurso especial (ID 150160425, fls. 152/165), que foi admitido pelo Tribunal (ID 150160425, fls. 203/207), tendo o Superior Tribunal de Justiça lhe dado provimento (ID 150160425, fls. 236/239).

Após o trânsito em julgado, os autos foram digitalizados e inseridos no PJe.

As partes foram intimadas a se manifestar sobre o interesse na dilação probatória, tendo todas informado que não tinham provas a produzir.

É o relatório. Decido.

Inicialmente, pontuo que a decisão do Superior Tribunal de Justiça anulou a sentença proferida por este juízo por entender que o Ministério Público Federal é parte legítima para deduzir os pedidos constantes na inicial. Desse modo, passo a analisar as demais preliminares suscitadas pelas rés.

Afasto a preliminar de falta de interesse processual pela ausência de direitos individuais homogêneos passíveis de tutela, pois a questão confunde-se com a legitimidade ativa do autor, que acabou reconhecida por decisão definitiva, como mencionado no parágrafo anterior.

Rejeito ainda a preliminar de impossibilidade jurídica do pedido, visto que, lendo a petição inicial, é possível notar que o que se pretende, em última análise, é a superação de burocracias ilegais supostamente adotadas pela CEF e que têm inviabilizado a consecução do registro da quitação em nome dos mutuários. Nesse sentido, entendo também desnecessário que o autor enumere quais são essas burocracias – pois nelas estão subentendidos todos os atos, procedimentos ou exigências que não encontrem amparo em lei –, de modo que afasto a preliminar de inépcia da petição inicial.

Rechaço ainda a preliminar de falta de interesse processual por inadequação da via eleita, uma vez que o artigo 1º, parágrafo único, da Lei nº 7.347/1985 não se aplica ao FCVS, como se pode verificar no precedente a seguir:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO N. 3/STJ. SFH. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DIREITOS HOMOGÊNEOS DOS MUTUÁRIOS. LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO. FCVS. LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA. LEI 10.150/2000. PRESTAÇÕES PAGAS APÓS A LIQUIDAÇÃO. REPETIÇÃO DO INDÉBITO. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Nos termos delineados pela jurisprudência do STJ, o Ministério Público possui legitimidade ativa para o ajuizamento de ação civil pública cujo objeto se relaciona à tutela de mutuários do sistema financeiro de habitação. 2. Conforme decidido pelo STJ, no julgamento do REsp n. 1.176.587/RS, a liquidação antecipada com desconto integral do saldo devedor é cabível nos contratos de financiamentos imobiliários regidos pelo SFH que contenham cláusula de cobertura pelo FCVS e tenham sido firmados até 31 de dezembro de 1987, à luz do disposto no § 3º do artigo 2º da Lei n. 10.150, de 21 de dezembro de 2000. 3. Ao determinar a premissa jurídica à luz da orientação jurisprudencial do STJ acerca da possibilidade de liquidação antecipada com desconto integral do saldo devedor, o Tribunal de origem declarou a regularidade da novação do agente financeiro (Banco Itaú SA) e a consequente quitação antecipada e integral do saldo devedor dos contratos firmados até 31 de dezembro de 1987 e com cobertura do saldo devedor pelo FCVS. 4. O mutuário tem direito a liquidação antecipada do saldo devedor, com desconto de 100% pelo FCVS quando seu contrato tiver sido celebrado até 31 de dezembro de 1987, conforme o disposto no artigo 2º, § 3º, da Lei n. 10.150/00. Precedentes. 5. Então, por mais que o mútuo tenha origem legítima, a partir da liquidação antecipada do saldo devedor, os valores pagos pelos mutuários cujos contratos se enquadrem na hipótese do artigo 2º, § 3º, da Lei n. 10.150/00 não possuíam mais causa jurídica que os validassem. 6. Pagamento sem causa jurídica deve ser considerado indevido. Essa ideia também se estende às hipóteses cujos pagamentos eram válidos, mas que perderam sua causa jurídica com o passar do tempo. A propósito, o disposto no artigo 885 do Código Civil: "A restituição é devida, não só quando não tenha havido causa que justifique o enriquecimento, mas também se esta deixou de existir". Portanto, devem ser restituídos os valores pagos por mutuários sem o desconto da liquidação antecipada cujos contratos se enquadrem na hipótese do artigo 2º, § 3º, da Lei n. 10.150/00. 7. Agravo interno não provido.

(AIEDRESP - AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - 1507476 2015.00.02475-6, MAURO CAMPBELL MARQUES, STJ - SEGUNDA TURMA, DJE DATA:23/06/2016)

Passando ao mérito, é importante divisar a existência de dois tipos de relações jurídicas nas controvérsias trazidas: a de financiamento imobiliário, firmada entre a COHAB e os mutuários, e a de cobertura de saldo residual, entre o FCVS (representado pela CEF) e a COHAB, regida pela Lei n. 10.150/2000.

Tratando primeiramente da relação entre a COHAB e seus mutuários, o que se tem é que a recusa da ré em outorgar a escritura definitiva decorre de sua relação jurídica com o FCVS e não de eventual inadimplência daqueles. O Código Civil, no artigo 1.418, disciplina que "o promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel". Significa dizer que, tendo o adquirente cumprido todas as obrigações assumidas com o vendedor, este não pode recusar-se a outorgar a escritura definitiva. Desse modo, a negativa da COHAB não pode ser embasada na dificuldade ou na impossibilidade de ter o saldo residual coberto pelo FCVS, pois tal montante não pode ser exigido do mutuário – que, a propósito, verteu contribuições a esse

fundo. Nesse sentido, aliás, deve ser citado precedente vinculante firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema 835, a contrario sensu, nos seguintes termos: “Nos contratos de financiamento celebrados no âmbito do SFH, sem cláusula de garantia de cobertura do FCVS, o saldo devedor residual deverá ser suportado pelo mutuário”.

Desse precedente vinculante é possível extrair a ideia de que, se o contrato de mútuo prevê a garantia de cobertura do FCVS, o saldo residual não deve ser suportado pelo mutuário. Assim, seja por disposição legal, seja por orientação dada em precedente de observância obrigatória, os mutuários não podem ser impedidos de obter a escritura definitiva em razão da existência de saldo residual em contratos nos quais há previsão do FCVS.

Vale ainda mencionar que o Superior Tribunal de Justiça tem jurisprudência no sentido de a cobertura do FCVS estar subordinada ao pagamento de todo o débito pelo mutuário, pois o fundo não contempla quitação de parcelas atrasadas do financiamento. Confira-se:

Na espécie, o mutuário ajuizou ação declaratória de quitação de contrato habitacional contra a CEF nos termos da Lei n. 10.150/2000, que dispõe sobre a novação de dívidas e responsabilidades do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), visando à liquidação antecipada de seu contrato de mútuo, celebrado em 1º/7/1987. O juízo monocrático julgou improcedente o pedido sob o argumento de que o decurso do prazo contratual ajustado implica a imputação do saldo devedor ao FCVS, desde que pagas todas as prestações ajustadas pelo liame, o que não ocorreu no caso. Manejado recurso de apelação, o tribunal a quo modificou em parte a sentença, para declarar o direito de quitação do contrato, mediante atribuição do saldo devedor residual ao FCVS, após quitadas as parcelas com vencimento até setembro de 2000. Irresignada, a CEF opôs embargos de declaração, apontando que o acórdão recorrido desconsiderou o fato de haver prestações inadimplidas desde setembro de 1997. Sendo rejeitados os embargos, a recorrente interpôs recurso especial, sustentando que a cobertura pelo referido fundo não engloba as parcelas sob responsabilidade do próprio mutuário. Segundo a jurisprudência deste Superior Tribunal, o saldo devedor ao encargo do FCVS necessita do pagamento de todas as parcelas do débito para cumprir sua finalidade de quitação das obrigações. As benesses da Lei n. 10.150/2000, no tocante à novação do montante de 100%, referem-se ao saldo devedor, não incluídas as parcelas inadimplidas. Ademais, a liquidação antecipada com desconto integral do saldo devedor é cabível nos contratos de financiamentos imobiliários regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), desde que contenham cláusula de cobertura pelo FCVS e tenham sido firmados até 31/12/1987, ex vi do art. 2º, § 3º, da referida lei. Desse modo, é inequívoco que o mutuário não cumpriu os requisitos para a liquidação antecipada do seu contrato, que reclama o pagamento de todas as parcelas do débito (obrigações do mutuário). Precedentes citados: REsp 1.014.030-SC, DJe 21/5/2009; AgRg no REsp 961.690-RS, DJe 7/11/2008; REsp 956.524-RS, DJ 21/11/2007, e REsp 1.075.284-MG, DJe 4/11/2008.

(REsp 1.146.184-RS, Rel. Min. Luiz Fux, 1ª Turma, julgado em 28/9/2010)

Com tudo isso se pretende reafirmar que a COHAB não apresentou justo motivo para recusar a outorga das escrituras definitivas a seus mutuários, que não podem ser prejudicados por controvérsia jurídica alheia à relação entre eles e a companhia de habitação.

No que pertine à novação entre a CEF (na qualidade de representante do FCVS) e a COHAB, entendo que a pretensão do autor é improcedente, dada a ausência de direitos coletivos lato sensu passíveis de tutela no caso concreto.

Ao delimitar sua legitimidade para a propositura da ação civil pública, o Ministério Público Federal foi claro ao dizer que estava atuando na defesa de direitos individuais homogêneos dos mutuários da COHAB, de sorte que não cabe discutir, neste processo, se os impedimentos à obtenção da

novação pela companhia de habitação são fruto de exigências burocráticas ilegais/abusivas ou não. Por conseguinte, os pedidos devem também ser julgados improcedentes em relação à União, que foi incluída no polo passivo pela sua condição de integrante do conselho do FCVS.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos, resolvendo o mérito com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para determinar que a ré COHAB, em até 60 dias, outorgue escritura definitiva aos seus mutuários que pagaram integralmente as parcelas do financiamento habitacional cujo contrato previa a cobertura pelo FCVS, independentemente do deferimento dessa cobertura pela CEF ou por outro órgão federal.

Deixo de condenar o Ministério Público ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios por força do artigo 18 da Lei nº 7.347/1985; faço o mesmo em relação à COHAB, porém com fundamento no princípio da simetria, na esteira da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (EAREsp 962.250/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, CORTE ESPECIAL, julgado em 15/08/2018, DJe 21/08/2018; REsp 1796436/RJ, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 09/05/2019, DJe 18/06/2019).

Sentença sujeita a reexame necessário nos termos do artigo 19 da Lei nº 4.717/1965, aplicado com base no microssistema processual coletivo.

P.R.I.

RODRIGO ANTONIO CALIXTO MELLO

Juiz Federal Substituto

LIMEIRA, 20 de maio de 2022.



Número: **0005603-79.2013.4.03.6143**

Classe: **AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL**

Órgão julgador: **1ª Vara Federal de Limeira**

Última distribuição : **26/04/2013**

Valor da causa: **R\$ 5.000,00**

Assuntos: **Seguro**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
MINISTERIO PUBLICO FEDERAL - PR/SP (AUTOR)			
CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (REU)			
COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE CAMPINAS COHAB (REU)		MANOEL POLYCARPO AZEVEDO JOFFILY (ADVOGADO)	
UNIÃO FEDERAL (REU)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
271508661	16/12/2022 18:20	<u>Sentença</u>	Sentença

AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL (65) Nº 0005603-79.2013.4.03.6143 / 1ª Vara Federal de Limeira
AUTOR: MINISTERIO PUBLICO FEDERAL - PR/SP

REU: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE CAMPINAS COHAB,
UNIÃO FEDERAL
Advogado do(a) REU: MANOEL POLYCARPO AZEVEDO JOFFILY - SP46149

S E N T E N Ç A

Trata-se de dois embargos de declaração (ID 252497762 e ID 252787534) opostos pelo MPF e pela Cohab Campinas com o intuito de sanar vício na sentença ID 251201528.

Alega o MPF, in verbis:

A presente ação foi movida em face de três rés. Os pedidos foram julgados parcialmente procedentes, impondo a sentença condenatória obrigação à Cohab. Ocorre que um dos pedidos não foi julgado, qual seja, 'a condenação das rés ao patrocínio, em jornais de circulação local e regional, da publicação do inteiro teor da sentença'.

A Cohab Campinas alega o seguinte:

O r. sentença embargada tratou de algumas questões processuais específicas. E no que diz respeito a essa Companhia Habitacional assim determinou: "... que a ré COHAB, em até 60 dias, outorgue escritura definitiva aos seus mutuários que pagaram integralmente as parcelas do financiamento habitacional cujo contrato previa cobertura pelo FCVS, independentemente do deferimento dessa cobertura pela CEF ou por outro órgão federal."(grifo nosso)

Nos termos que consta da r. sentença deverá a Cohab em até 60 dias outorgar a escritura definitiva aos promitentes compradores do Empreendimento Jardim Morro azul de Limeira/SP, objeto de 72 promessas de compra e venda. Nesse sentido, ao que parece, a



outorga definitiva de escritura restou expressamente imposta à Cohab, sem ressalva alguma em relação aos atos dos promitentes compradores, bem como custos notariais e demais despesas correlatas.

(...)

Quanto à outorga de Escritura para fins de transferência de propriedade do referido Imóvel, alguns pontos importantes precisam ser esclarecidos:

1.A outorga da escritura, que se traduz em uma escritura pública lavrada por tabelião, depende de atos das partes envolvidas, seja vendedor, seja comprador. Sendo necessário a disponibilização de documentação por ambas as partes perante o Tabelionato de Notas, bem como o pagamento de impostos, custas e emolumentos pelo comprador, para então concluir a escritura definitiva, exarada por meio da assinatura dos envolvidos;

2.A Cohab Campinas, ao longo de seus 60 anos de existência, emite em favor de seus promitentes compradores, quando da quitação do Instrumento Particular firmado, e ausente quaisquer outros débitos vinculados ao contrato, os “DADOS PARA A OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA”, que se convencionou chamar de “Minuta de Escritura”;

3.Para a entrega dessa “Minuta de Escritura” o promitente comprador é convocado pela Cohab através de carta postal direcionada ao endereço do imóvel para a entrega de documentação atualizada, e outras que se fizerem necessárias decorrente de separação, falecimento, para a correta inserção dos dados na referida minuta que servirá de base para a escritura definitiva;

4.Nesta esteira, quando essa Companhia Habitacional emite o documento “DADOS PARA A OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA”, ou simplesmente “Minuta de Escritura”, significa que concluiu o procedimento administrativo interno de registro e prestação de contas, junto a quem de direito, referente ao Contrato Habitacional da parte Autora e ao financiamento imobiliário a ele inerente, reconhecendo expressamente que nada mais será cobrado do Adquirente (promitente comprador) em relação ao referido negócio jurídico, atendendo assim ao comando principal do provimento judicial prestado por este MM. Juízo Federal;

5.Para além disso, tal documento implica, por parte dessa Companhia Habitacional, a oficialização do início do procedimento administrativo de outorga de Escritura Pública perante o competente Tabelião de Notas, ficando o Adquirente do Imóvel autorizado a escolher o Cartório de Notas de sua preferência e comodidade (em termos de localização, distância, etc.), onde deverá apresentar seus documentos pessoais e recolher o imposto de transmissão (ITBI) ao erário municipal para que posteriormente, quando devidamente convocada, essa Companhia Habitacional, representada por seus Diretores, possa comparecer ao ATO NOTARIAL e assinar a Escritura Pública lavrada;

6.Tal procedimento, é normal e inerente aos processos de comercialização de Imóveis dessa Companhia Habitacional, assim operacionalizado ao longo de seus quase 60 anos de existência e mais de 40.000 imóveis produzidos, aplicado mesmo quando a relação jurídica negocial subjacente foi judicializada e a obrigação de outorgar Escritura Pública decorre de decisão judicial;

7.Desta forma, tão logo a parte Autora, munida do documento “DADOS PARA A OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA”, escolha o Cartório de Notas que melhor lhe convir em termos de atender seus interesses pessoais, viabilizando a lavratura do Instrumento público de Escritura após pagar o imposto de transferência (ITBI), o próprio Tabelião de Notas irá convocar os representantes legais dessa Companhia Habitacional para colher as respectivas assinaturas e concluir o ATO NOTARIAL;



8.Dentre as obrigações que tocam naturalmente a todo Adquirente do Imóvel, insere-se o dever de pagar as custas e emolumentos do ATO NOTARIAL (Escritura Pública de Compra e Venda), bem como posteriormente as custas de Registro da transferência que irá se operar em seu favor.Trata-se de situação ex lege, decorrente do artigo 490 do Código Civil, que se observa em qualquer outro negócio jurídico de COMPRA E VENDA DE IMÓVEL no mercado imobiliário em geral;

(...)

Diante de todo o exposto, requer a V. Exa., seja admitido este Embargos, sanando as obscuridades apontadas e dando-lhe o efeito infringente, para reformar a decisão embargada determinando à Cohab Campinas:

1.Tão somente, a entrega dos “DADOS PARA A OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA” ao promitente comprador, em prazo razoável a ser definido por V. Exa., a contar da apresentação pelo promitente comprador das documentações pertinentes e imprescindíveis para a correta inserção dos dados na referida “minuta de escritura”, viabilizando a outorga da escritura definitiva no Cartório de Notas.

2.A outorga dos “DADOS PARA A OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA” tão somente em relação aos contratos que não possuírem saldos devedores em aberto, com a exceção do saldo residual de responsabilidade do FCVS, bem como outros débitos decorrente da Instrumento Particular firmado.

As partes foram intimadas a apresentar contrarrazões aos recursos, tendo apenas a União se manifestado (ID 260184066), requerendo a rejeição dos dois embargos de declaração por ausência de vício na sentença.

É o relatório. Decido.

Conheço dos embargos opostos, porque tempestivos.

Com efeito, conforme artigo 1.022 do Código de Processo Civil, cabem embargos de declaração para sanar obscuridade, contradição, omissão. Ademais, entendo ser possível opô-los para correção de erro de fato, que, segundo o § 1º do artigo 966, § 1º do mesmo diploma citado, dá-se quando a sentença ou decisão “admitir fato inexistente ou quando considerar inexistente fato efetivamente ocorrido”.

Quanto aos embargos opostos pelo MPF, reconheço a omissão.

O pedido de condenação ao custeio de publicação desta sentença em jornais de circulação local e regional está embasado no princípio da publicidade, que ganha maior contorno em ações que versam sobre direitos coletivos. Entretanto, pensando justamente em dar maior alcance do teor do julgamento ao público em geral, garantindo a máxima efetividade da tutela coletiva, tenho que a publicação da sentença por edital, na internet, e no site da própria requerida surta maiores efeitos, podendo ultrapassar, inclusive, os limites regionais que os meios de comunicação escrita em meio físico podem alcançar. Nesse sentido já decidiu o Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. SEGURO FACULTATIVO. VEÍCULO. DISPOSITIVOS TIDOS POR VIOLADOS. TEMAS NÃO DEBATIDOS NA ORIGEM. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 282 E 356 DO STF. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO ATACADO. SÚMULA Nº 283 DO STF. PUBLICAÇÃO DA SENTENÇA POR MEIO DE JORNAIS DE GRANDE CIRCULAÇÃO E DA INTERNET. RECURSO MANIFESTAMENTE INADMISSÍVEL.



INCIDÊNCIA DA MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O presente agravo interno foi interposto contra decisão publicada na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. O requisito do prequestionamento estará atendido se a Corte de origem, conquanto não faça menção expressa aos dispositivos legais tidos por contrariados, tiver se manifestado acerca da questão jurídica apresentada no recurso especial. 3. Existindo argumento capaz de manter o acórdão impugnado por suas próprias pernas, não havendo o ataque específico a tal ponto, colhe-se a incidência, por analogia, da Súmula nº 283 do STF. 4. O NCPC estabeleceu a publicação de editais pela rede mundial de computadores como regra, constituindo-se na atualidade o meio mais eficaz da informação atingir um grande número de pessoas, mais eficiente do que a publicação em jornais impressos. Precedente. 5. Em virtude do não provimento do presente recurso, e da anterior advertência quanto a aplicação do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei. 6. Agravo interno não provido, com imposição de multa.

(AINTARESP - AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - 1342981 2018.02.05963-6, MOURA RIBEIRO, STJ - TERCEIRA TURMA, DJE DATA:03/04/2019)

RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. INTERESSES INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS. DIREITOS DO CONSUMIDOR. SARDINHAS EM CONSERVA. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO. FORNECEDORES OU PRODUTORES. LITISCONSÓRCIO. FACULTATIVIDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA. JULGAMENTO ANTECIPADO. DANOS MATERIAIS. COMPROVAÇÃO. MOMENTO. VÍCIO DE QUANTIDADE. DANOS MORAIS COLETIVOS. OCORRÊNCIA. VALOR. REVISÃO. PUBLICAÇÃO DA SENTENÇA. JORNAIS DE AMPLA CIRCULAÇÃO. LIMITES DA EFICÁCIA DA SENTENÇA COLETIVA. 1. Recurso especial interposto em: 14/08/2015; concluso ao gabinete em: 22/08/2018; julgamento: CPC/73. 2. Na presente ação coletiva, o Ministério Público questiona a ocorrência de vício de quantidade e de informação na venda de sardinha enlatada em conserva pela recorrente. 3. O propósito recursal é determinar se: a) ocorreu negativa de prestação jurisdicional; b) o Ministério Público tem legitimidade para ajuizar ações coletivas na defesa de interesses individuais homogêneos; c) há litisconsórcio passivo necessário com os demais produtores/fornecedores do produto questionado; d) houve cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide; e) existe efetivo vício de quantidade no produto vendido pela recorrente; f) é possível a condenação à indenização de danos materiais causados aos consumidores sem efetiva comprovação; g) a violação de direitos individuais homogêneos é capaz de causar danos morais coletivos; h) é possível rever o valor da compensação dos danos morais coletivos fixados na origem; i) é adequada a condenação à publicação da sentença em jornais de grande circulação; e j) a eficácia da sentença deve ser restrita aos limites territoriais da competência do órgão prolator. 4. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado adequadamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, sem a ocorrência de qualquer dos vícios do art. 535 do CPC/73, não há que se falar em violação dos arts. 165 e 458, II, do CPC/73. 5. O interesse individual homogêneo é um direito individual que acidentalmente se torna coletivo e, pois, indisponível, quando transcender a esfera de interesses puramente particulares, envolvendo bens, institutos ou valores jurídicos superiores, cuja preservação importa à comunidade como um todo. 6. O Ministério Público está legitimado a promover ação civil pública para a defesa de direitos individuais homogêneos, quando constatada a relevância social objetiva do bem



jurídico tutelado. Precedentes. 7. In casu, os interesses tutelados na presente ação civil pública atingem a universalidade dos potenciais consumidores dos produtos da recorrente, e não apenas casos pontuais nos quais verificada a discrepância entre a quantidade de sardinha e a informação constante na embalagem, e o interesse individual homogêneo tutelado na presente ação refere-se aos deveres de confiança, boa-fé e informação, intrínsecos à relação consumerista, que possuem relevância social e potencial de afligir os valores fundamentais da proteção ao consumidor. 8. A ação coletiva pode ser ajuizada em face de um único fornecedor de produtos ou serviços, pois, entre ele e os demais, não há uma relação jurídica única e incindível que demande julgamento uniforme, não havendo, assim, litisconsórcio necessário. 9. A ação coletiva de tutela de interesses individuais homogêneos se desdobra em duas fases, sendo que, na primeira, são tratados os aspectos padronizados das relações jurídicas e, na segunda, os individualizados, entre os quais a definição do quantum debeatur. Assim, por se encontrar a presente ação na primeira fase, carece de interesse recursal o recorrente para discutir a prova do efetivo dano material causado aos consumidores. 10. O dano moral coletivo é categoria autônoma de dano que não se identifica com aqueles tradicionais atributos da pessoa humana (dor, sofrimento ou abalo psíquico), mas com a violação injusta e intolerável de valores fundamentais titularizados pela coletividade (grupos, classes ou categorias de pessoas). Tem a função de: a) proporcionar uma reparação indireta à lesão de um direito extrapatrimonial da coletividade; b) sancionar o ofensor; e c) inibir condutas ofensivas a esses direitos transindividuais. 11. A grave lesão de interesses individuais homogêneos acarreta o comprometimento de bens, institutos ou valores jurídicos superiores, cuja preservação é cara a uma comunidade maior de pessoas, razão pela qual é capaz de reclamar a compensação de danos morais coletivos. 12. Na hipótese concreta, foram indicadas vulnerações graves à moralidade pública contratual, de significância razoável que ultrapassa os limites da tolerabilidade, razão pela qual foram verificados os requisitos necessários à condenação da recorrente à compensação de danos morais coletivos. 13. A revisão do valor da compensação do dano moral coletivo deve ser restrita às hipóteses em que a expressão monetária ultrapasse os limites da razoabilidade, tendo sido fixada em montante nitidamente irrisório ou excessivo. 14. Na hipótese dos autos, o valor do dano moral coletivo, fixado em R\$ 100.000,00 (cem mil reais) em razão de conduta violadora dos deveres de confiança, boa-fé e informação intrínsecos à relação consumerista, não se mostra desarrazoado, razão pela qual sua revisão esbarra no óbice da Súmula 7/STJ. 15. Em razão do dever do juiz de assegurar o resultado prático do julgado, determinando todas as providências legais que entender necessárias para a satisfação do direito da ação e com vistas ao alcance do maior número de beneficiários, a obrigação imposta ao recorrente de divulgar a sentença genérica em jornais de grande circulação deve ser substituída pela publicação na internet, nos sites de órgãos oficiais e no da própria recorrente, pelo prazo de 15 dias. 16. Os efeitos e a eficácia da sentença proferida em ação coletiva não estão circunscritos a lindes geográficos, mas aos limites objetivos e subjetivos do que foi decidido, levando-se em conta, para tanto, sempre a extensão do dano e a qualidade dos interesses metaindividuais postos em juízo. Tese firmada em recurso especial repetitivo. 17. Recurso especial desprovido.

(RESP - RECURSO ESPECIAL - 1586515 2016.00.46140-8, NANCY ANDRIGHI, STJ - TERCEIRA TURMA, DJE DATA:29/05/2018)

Assim, deverá a Cohab Campinas manter na primeira página de seu site (<https://www.cohabcp.com.br/>), por 60 dias, link de acesso ao inteiro teor desta sentença, informando, em forma de ementa na página, o assunto da ação civil pública, o número dos autos e o órgão prolator (1º Vara Federal de Limeira). Sem prejuízo da publicação no Diário Eletrônico, a secretaria expedirá edital, com prazo também de 60 dias.

No que pertine aos embargos da Cohab Campinas, inexistem os vícios alegados. Da leitura das razões recursais se depreende que o que busca a embargante é a reforma da sentença por suposto error in iudicando, para o que os embargos de declaração são medida inapropriada.



Saliento que o procedimento administrativo interno citado no recurso, além de não ter sido exposto na contestação ou em outro momento processual anterior à sentença, não pode ser utilizado pela recorrente como óbice ao cumprimento da tutela jurisdicional, que foi concedida à luz, justamente, de embaraços burocráticos impostos indevidamente aos mutuários, conforme explanado na sentença.

Assim, só poderá haver prorrogação do prazo de 60 dias para cumprimento da tutela definitiva se houver justificativa para tanto, devidamente demonstrada (ex.: inércia do mutuário em comparecer ao cartório, nota de devolução do cartório de registro de imóveis, etc.).

Pelo exposto, REJEITO os embargos de declaração da Cohab Campinas e ACOELHO os do MPF, integrando a fundamentação acima à sentença, cujo dispositivo passará a contar com o seguinte teor:

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos, resolvendo o mérito com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para determinar que a ré COHAB, em até 60 dias, outorgue escritura definitiva aos seus mutuários que pagaram integralmente as parcelas do financiamento habitacional cujo contrato previa a cobertura pelo FCVS, independentemente do deferimento dessa cobertura pela CEF ou por outro órgão federal, devendo ainda manter na primeira página de seu site (<https://www.cohabcp.com.br/>), por 60 dias, link de acesso ao inteiro teor desta sentença, informando, em forma de ementa na página, o assunto da ação civil pública, o número dos autos e o órgão prolator (1ª Vara Federal de Limeira).

Deixo de condenar o Ministério Público ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios por força do artigo 18 da Lei nº 7.347/1985; faço o mesmo em relação à COHAB, porém com fundamento no princípio da simetria, na esteira da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (EAREsp 962.250/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, CORTE ESPECIAL, julgado em 15/08/2018, DJe 21/08/2018; REsp 1796436/RJ, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 09/05/2019, DJe 18/06/2019).

Sentença sujeita a reexame necessário nos termos do artigo 19 da Lei nº 4.717/1965, aplicado com base no microssistema processual coletivo.

Sem prejuízo da disponibilização da sentença no Diário Eletrônico, providencie a secretaria a publicação desta sentença por edital, com prazo de 60 dias.

No mais, permanece a sentença da forma como lançada.

Intimem-se.

RODRIGO ANTONIO CALIXTO MELLO

Juiz Federal Substituto

LIMEIRA, 16 de dezembro de 2022.

